LE POINT EN RECHERCHE

Juin 2004 Série socio-économique 04-027

# SÉRIE SUR LE LOGEMENT SELON LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 2001 : NUMÉRO 5 — ÉVOLUTION DU REVENU ET DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES, 1991-2001

## INTRODUCTION

Le premier numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001* portait sur la proportion de ménages qui consacrent au logement moins de 30 % de leur revenu avant impôt – critère communément utilisé pour évaluer l'abordabilité du logement. Le présent Point en recherche complète cette analyse en examinant comment le revenu et les frais de logement des ménages ont évolué de 1991 à 2001.

Les frais de logement, c'est ce qu'il en coûte chaque mois aux ménages pour se loger. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires les frais de logement comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

Combinés, le premier numéro et celui-ci présentent l'évolution des dépenses sous-jacente aux résultats exposés dans d'autres numéros de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001*. Ces résultats se fondent sur une mesure composite intégrant des indicateurs relatifs à la qualité, à la taille et à l'abordabilité, et destinée à déterminer si un logement est acceptable. Selon cette mesure, logement est jugé acceptable s'il est de taille et de qualité convenables, tout en étant abordable.

- Un logement est **de qualité convenable** si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est **de taille convenable** s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de sa taille et de sa composition, conformément à la Norme nationale d'occupation (NNO).[1]
- Un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

Un ménage éprouve des besoins impérieux de logement si son logement est inférieur à une norme ou plus en matière de qualité, de taille et d'abordabilité, et s'il doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt afin de payer le loyer médian exigé pour un logement local satisfaisant aux trois normes.

Le deuxième numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001* a montré que le pourcentage de ménages canadiens éprouvant des besoins impérieux de logement avait évolué à la hausse entre 1991 et 1996, mais qu'il avait baissé de 1996 à 2001. Le troisième numéro de la série a noté une augmentation et une diminution analogues de la proportion de ménages occupant un logement non conforme au critère d'abordabilité. Comme nous le verrons plus loin, ces constatations sont en harmonie avec les puissances relatives qu'ont connue les croissance de revenu et des frais de logement durant ces deux périodes.

[1] Selon la Norme nationale d'occupation (*voir Les besoins impérieux de logement au Canada*, SCHL, 1991, p. 4), « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chacune des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes qui cohabitent; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de 5 ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63581

## ANALYSE DES RÉSULTATS

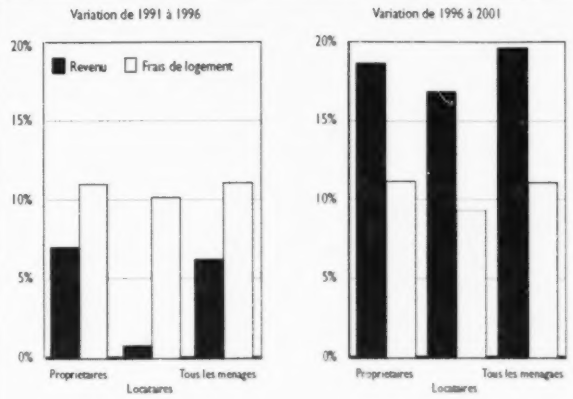
Grâce à l'amélioration de l'économie canadienne, le revenu moyen des ménages a augmenté plus rapidement que les frais de logement moyens vers la fin des années 1990. L'inverse s'était produit pendant la première moitié de la décennie, marquée par la récession du début des années 1990 et ses séquelles. L'emploi et le revenu avaient alors connu une croissance relativement faible. En 2001, la proportion du revenu avant impôt que les ménages canadiens ont consacrée, en moyenne, au logement était moins importante qu'en 1996[2].

## CROISSANCE DU REVENU ET DES FRAIS DE LOGEMENT DE 1991 À 1996

La première moitié de la décennie 1990, les frais de logement ont crû plus rapidement que le revenu des ménages. Entre 1990 et 1995, les frais de logement moyens ont augmenté de 11,1 % au Canada, tandis que le revenu moyen avant impôt n'a progressé que de 6,3 % (voir le tableau 1)[3]. Le rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyen de l'ensemble des ménages est passé de 21 %, en 1991, à 22 %, en 1996 (voir le tableau 2 et la figure 2).

L'écart entre la croissance des frais de logement et celle du revenu a été beaucoup plus marqué pour les ménages locataires. En effet, les frais de logement de ces derniers ont augmenté de 10,2 % et leur revenu, de 0,8 % seulement, ce qui a fait grimper leur RFLR moyen de 27 à 30 %. Même si les ménages propriétaires ont eu plus de chance, la progression de leur revenu (7,0 %) n'a pas suivi non plus celle de leurs frais de logement (11,0 %), et leur RFLR moyen est passé de 17 à 18 % entre 1991 et 1996.

**Figure 1 : Croissance du revenu et des frais de logement des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1991-2001**




Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

Durant cette période, les frais de logement moyens ont crû plus rapidement que le revenu moyen partout au Canada, sauf au Manitoba et en Saskatchewan. C'est au Yukon et en Colombie-Britannique que l'écart entre la croissance du revenu et celle des frais de logement a été le plus grand; les dépenses liées à l'habitation s'y sont accrues de plus de 20 %, ce qui a réduit à néant l'effet des hausses de revenu supérieures à la moyenne. Au Manitoba et en Saskatchewan, la progression du revenu a dépassé la moyenne, et celle des frais de logement lui a été inférieure, si bien qu'en 1996 le RFLR moyen était au même niveau qu'en 1991.

Au Manitoba et en Saskatchewan, le revenu et les frais de logement moyens des ménages locataires et ceux des propriétaires présentent des tendances divergentes. Comme dans les autres provinces, les ménages locataires ont vu leurs frais de logement augmenter plus vite que leur revenu. Les propriétaires ont été les seuls à voir la croissance de leur revenu dépasser celle de leurs frais de logement. Dans les autres provinces, les frais de logement des ménages propriétaires ont crû plus vite que leur revenu[4].

---

Les données relatives au revenu et aux frais ne sont pas corrigées de l'inflation. Les données du Recensement utilisées pour analyser le revenu et les frais de logement ne comprennent pas les catégories suivantes : les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. À cause de ces exclusions, les données présentées ici diffèrent des chiffres sur le revenu figurant dans le tableau 3 du premier numéro de *la Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001*.

Les dates de référence des données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada ne sont pas les mêmes que celles relatives aux frais de logement. Les données sur le revenu sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Par conséquent, les données tirées des Recensements de 1991 et de 1996 se rapportent aux frais de logement de 1991 et de 1996, mais au revenu de 1990 et de 1995. Les rapports frais de logement-revenu sont établis directement à partir de ces données, soit en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Le revenu des propriétaires a aussi augmenté plus rapidement que leurs frais de logement dans les anciens Territoires du Nord-Ouest.

## Tableau 1 : Croissance du revenu et des frais de logement moyens des ménages, 1991-2001 (pourcentage)[1]

| | Tous les ménages | | | | Ménages propriétaires | | | | Ménages locataires | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Variation du revenu moyen[2] | | Variation des frais de logement moyens[3] | | Variation du revenu moyen[2] | | Variation des frais de logement moyens[3] | | Variation du revenu moyen[2] | | Variation des frais de logement moyens[3] | |
| | 1990-1995 | 1995-2000 | 1991-1996 | 1996-2001 | 1990-1995 | 1995-2000 | 1991-1996 | 1996-2001 | 1990-1995 | 1995-2000 | 1991-1996 | 1996-2001 |
| **CANADA** | 6,3 | 19,7 | 11,1 | 11,1 | 7,0 | 18,7 | 11,0 | 11,2 | 0,8 | 16,9 | 10,2 | 9,4 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 4,4 | 12,4 | 11,8 | 10,7 | 5,9 | 13,2 | 12,8 | 12,6 | -1,8 | 5,5 | 8,1 | 3,7 |
| Île-du-Prince-Édouard | 9,3 | 14,1 | 15,2 | 9,5 | 11,0 | 13,8 | 16,8 | 10,4 | 4,7 | 11,9 | 10,3 | 7,1 |
| Nouvelle-Écosse | 4,7 | 16,8 | 7,9 | 11,9 | 6,1 | 17,4 | 7,9 | 12,5 | -2,0 | 13,7 | 8,3 | 9,9 |
| Nouveau-Brunswick | 7,5 | 14,8 | 12,8 | 12,9 | 8,2 | 14,9 | 13,7 | 14,2 | 2,9 | 12,6 | 10,0 | 9,3 |
| Québec | 5,0 | 16,8 | 7,7 | 5,2 | 5,7 | 16,0 | 6,5 | 4,9 | 0,2 | 16,6 | 8,3 | 5,3 |
| Ontario | 4,8 | 22,7 | 10,4 | 11,0 | 6,0 | 20,7 | 9,9 | 9,6 | -1,6 | 19,1 | 10,7 | 11,2 |
| Manitoba | 8,7 | 16,7 | 7,9 | 11,2 | 9,2 | 16,3 | 7,8 | 12,3 | 2,2 | 13,4 | 6,7 | 7,6 |
| Saskatchewan | 9,9 | 16,1 | 4,6 | 18,8 | 11,5 | 14,9 | 3,9 | 18,5 | 3,3 | 13,2 | 6,5 | 17,4 |
| Alberta | 8,6 | 25,4 | 8,9 | 20,5 | 7,3 | 23,4 | 8,8 | 18,9 | 1,7 | 24,3 | 4,9 | 21,9 |
| Colombie-Britannique | 9,7 | 13,9 | 22,4 | 11,9 | 9,1 | 13,4 | 25,2 | 13,9 | 7,5 | 12,9 | 16,6 | 6,6 |
| Territoire du Yukon | 9,3 | 8,9 | 23,8 | 3,2 | 10,9 | 9,8 | 24,3 | 2,4 | 1,6 | -1,7 | 19,6 | 2,2 |
| Territoires du Nord-Ouest | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. |
| Nunavut[4] | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. | s. o. |
| T.N.-O. et Nunavut combinés | 9,3 | 9,8 | 14,5 | 8,1 | 14,2 | 7,1 | 11,3 | 5,4 | -0,6 | 8,1 | 8,5 | 6,5 |
| **Toutes les RMR** | 5,5 | 21,2 | 9,8 | 10,5 | 5,6 | 19,6 | 9,0 | 9,6 | 0,2 | 18,2 | 9,4 | 9,5 |
| St. John's | 2,4 | 13,7 | 8,2 | 6,0 | 2,6 | 13,6 | 8,4 | 6,4 | -2,3 | 7,4 | 7,4 | 2,6 |
| Halifax | 4,0 | 17,1 | 5,2 | 8,6 | 4,3 | 17,1 | 3,7 | 8,0 | -2,3 | 12,6 | 5,8 | 9,0 |
| Saint John | 6,5 | 16,1 | 9,9 | 10,3 | 6,9 | 16,2 | 10,1 | 10,3 | -2,5 | 11,2 | 6,4 | 9,1 |
| Saguenay | 1,1 | 14,9 | 5,2 | 3,2 | 2,2 | 14,2 | 4,6 | 2,7 | -3,3 | 13,9 | 5,7 | 3,6 |
| Québec | 5,3 | 13,4 | 7,7 | 2,1 | 6,0 | 12,4 | 6,2 | 0,8 | -0,4 | 15,7 | 9,0 | 4,3 |
| Sherbrooke | 7,0 | 14,5 | 7,7 | 5,7 | 8,8 | 12,2 | 8,0 | 3,7 | 0,9 | 16,4 | 6,2 | 7,4 |
| Trois-Rivières | 6,5 | 11,9 | 6,6 | 3,3 | 7,8 | 11,0 | 4,7 | 2,3 | -0,8 | 11,2 | 8,7 | 3,7 |
| Montréal | 4,2 | 18,7 | 6,0 | 5,1 | 3,9 | 17,6 | 3,4 | 3,9 | 0,0 | 18,0 | 7,9 | 5,2 |
| Ottawa-Gatineau | 4,9 | 24,1 | 9,0 | 4,9 | 4,5 | 22,0 | 5,5 | 2,8 | -2,7 | 22,7 | 12,3 | 7,2 |
| Gatineau | 3,7 | 16,3 | 8,6 | 1,1 | 3,5 | 16,6 | 7,0 | 0,3 | -1,4 | 15,4 | 9,5 | 2,6 |
| Ottawa | 5,3 | 26,4 | 9,1 | 6,2 | 4,7 | 23,4 | 4,8 | 3,6 | -2,8 | 25,3 | 13,1 | 9,0 |
| Kingston | 5,8 | 16,0 | 13,0 | 4,0 | 6,0 | 14,7 | 11,0 | 1,7 | -0,4 | 12,1 | 15,2 | 7,7 |
| Oshawa | 5,5 | 18,9 | 6,3 | 8,7 | 6,8 | 16,9 | 6,2 | 7,1 | -4,4 | 13,1 | 3,9 | 7,9 |
| Toronto | 2,4 | 26,4 | 8,0 | 12,8 | 3,6 | 23,4 | 7,4 | 9,8 | -2,8 | 21,4 | 8,3 | 14,6 |
| Hamilton | 6,9 | 19,5 | 10,3 | 10,3 | 8,3 | 17,6 | 9,1 | 9,3 | -0,6 | 14,8 | 11,8 | 9,0 |
| St. Catharines-Niagara | 5,2 | 16,9 | 11,7 | 10,9 | 6,5 | 15,6 | 11,6 | 11,2 | 0,2 | 15,3 | 12,0 | 8,2 |
| Kitchener | 7,5 | 22,3 | 8,0 | 11,3 | 8,2 | 19,4 | 6,9 | 9,3 | 2,0 | 20,0 | 9,5 | 11,9 |
| London | 6,1 | 16,6 | 14,4 | 6,5 | 6,0 | 15,3 | 13,8 | 6,3 | -0,5 | 11,9 | 12,9 | 4,2 |
| Windsor | 16,0 | 21,3 | 22,2 | 15,4 | 17,3 | 19,1 | 22,7 | 16,2 | 8,5 | 19,7 | 19,7 | 10,3 |
| Grand Sudbury | 3,0 | 10,7 | 12,9 | 2,8 | 6,1 | 7,5 | 13,2 | 2,1 | -5,5 | 12,6 | 13,6 | 1,2 |
| Thunder Bay | 6,2 | 11,6 | 15,1 | 5,7 | 6,3 | 11,0 | 15,3 | 6,0 | 0,6 | 3,7 | 13,7 | 2,0 |
| Winnipeg | 7,8 | 17,7 | 6,8 | 10,0 | 7,8 | 17,3 | 6,2 | 10,8 | 0,9 | 15,2 | 6,3 | 6,5 |
| Regina | 7,0 | 16,3 | 2,9 | 15,9 | 8,1 | 15,0 | 2,2 | 14,5 | -0,3 | 13,6 | 4,8 | 17,4 |
| Saskatoon | 8,4 | 17,4 | 2,7 | 20,7 | 9,7 | 14,8 | 0,2 | 19,2 | 0,8 | 15,2 | 7,6 | 20,5 |
| Calgary | 8,7 | 29,8 | 6,6 | 22,1 | 6,8 | 25,4 | 6,1 | 18,2 | 0,7 | 29,6 | 2,2 | 27,7 |
| Edmonton | 6,1 | 23,2 | 8,8 | 15,0 | 4,1 | 21,7 | 8,7 | 13,6 | -1,7 | 23,1 | 3,6 | 16,8 |
| Abbotsford | 7,3 | 14,3 | 26,5 | 12,1 | 9,1 | 14,2 | 30,5 | 14,9 | 1,9 | 15,5 | 15,0 | 3,3 |
| Vancouver | 9,1 | 16,5 | 19,7 | 11,8 | 7,4 | 15,5 | 23,1 | 13,2 | 8,7 | 15,3 | 13,2 | 8,1 |
| Victoria | 11,3 | 11,2 | 23,6 | 7,6 | 10,9 | 10,5 | 27,7 | 10,0 | 9,2 | 10,9 | 15,9 | 2,6 |

[1] Sont exclus les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

[2] Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours.

[3] Les ménages n'ayant pas de frais de logement sont exclus. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et des coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, des charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

[4] En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, le cumul des chiffres concernant les T.N.-O. et le Nunavut a été indiqué pour 1996 et 2001.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

## Tableau 2 : Rapports frais de logement-revenu (RFLR) moyens, 1991-2001 (pourcentage)[1]

| | Tous les ménages | | | Ménages propriétaires | | | Ménages locataires | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1991 | 1996 | 2001 | 1991 | 1996 | 2001 | 1991 | 1996 | 2001 |
| **CANADA** | 21 | 22 | 21 | 17 | 18 | 18 | 27 | 30 | 28 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 16 | 18 | 19 | 14 | 15 | 16 | 26 | 29 | 30 |
| Île-du-Prince-Édouard | 19 | 20 | 19 | 15 | 16 | 16 | 28 | 29 | 28 |
| Nouvelle-Écosse | 20 | 21 | 20 | 16 | 17 | 17 | 28 | 31 | 31 |
| Nouveau-Brunswick | 18 | 19 | 19 | 15 | 16 | 16 | 27 | 28 | 28 |
| Québec | 21 | 23 | 21 | 18 | 18 | 17 | 27 | 29 | 27 |
| Ontario | 21 | 23 | 22 | 18 | 19 | 19 | 27 | 31 | 29 |
| Manitoba | 20 | 20 | 20 | 16 | 16 | 16 | 27 | 28 | 27 |
| Saskatchewan | 19 | 19 | 20 | 16 | 15 | 16 | 26 | 27 | 28 |
| Alberta | 20 | 21 | 20 | 17 | 18 | 18 | 26 | 27 | 27 |
| Colombie-Britannique | 21 | 23 | 23 | 16 | 19 | 19 | 29 | 32 | 30 |
| Territoire du Yukon | 18 | 20 | 20 | 16 | 18 | 17 | 20 | 25 | 26 |
| Territoires du Nord-Ouest | s. o. | s. o. | 18 | s. o. | s. o. | 17 | s. o. | s. o. | 20 |
| Nunavut[2] | s. o. | s. o. | 14 | s. o. | s. o. | 18 | s. o. | s. o. | 13 |
| T.N.-O. et Nunavut combinés | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 18 | 15 | 16 | 16 |
| **Toutes les RMR** | 22 | 24 | 22 | 18 | 19 | 19 | 27 | 30 | 28 |
| St. John's | 20 | 22 | 21 | 17 | 18 | 18 | 27 | 31 | 30 |
| Halifax | 22 | 23 | 22 | 18 | 18 | 17 | 28 | 31 | 30 |
| Saint John | 19 | 20 | 20 | 15 | 16 | 16 | 26 | 28 | 27 |
| Saguenay | 20 | 21 | 20 | 17 | 17 | 16 | 25 | 28 | 26 |
| Québec | 22 | 23 | 21 | 17 | 18 | 16 | 27 | 29 | 27 |
| Sherbrooke | 23 | 23 | 22 | 18 | 18 | 17 | 28 | 29 | 27 |
| Trois-Rivières | 21 | 22 | 21 | 17 | 17 | 16 | 27 | 29 | 27 |
| Montréal | 24 | 25 | 22 | 19 | 20 | 18 | 27 | 30 | 27 |
| Ottawa-Gatineau | 21 | 23 | 21 | 18 | 19 | 17 | 26 | 30 | 27 |
| Gatineau | 21 | 23 | 20 | 18 | 19 | 17 | 26 | 29 | 27 |
| Ottawa | 22 | 23 | 21 | 18 | 19 | 17 | 26 | 30 | 27 |
| Kingston | 21 | 24 | 22 | 18 | 19 | 18 | 27 | 32 | 31 |
| Oshawa | 22 | 23 | 22 | 20 | 20 | 19 | 28 | 31 | 30 |
| Toronto | 23 | 25 | 24 | 20 | 21 | 20 | 27 | 31 | 29 |
| Hamilton | 21 | 23 | 22 | 19 | 19 | 19 | 27 | 31 | 30 |
| St. Catharines-Niagara | 20 | 22 | 22 | 17 | 18 | 19 | 28 | 32 | 30 |
| Kitchener | 22 | 23 | 21 | 19 | 19 | 18 | 26 | 29 | 28 |
| London | 21 | 24 | 22 | 17 | 19 | 18 | 27 | 31 | 30 |
| Windsor | 20 | 21 | 21 | 16 | 17 | 18 | 28 | 31 | 30 |
| Grand Sudbury | 20 | 22 | 21 | 17 | 17 | 18 | 27 | 31 | 29 |
| Thunder Bay | 19 | 21 | 20 | 16 | 17 | 17 | 26 | 30 | 30 |
| Winnipeg | 21 | 21 | 20 | 17 | 17 | 17 | 28 | 30 | 28 |
| Regina | 20 | 20 | 20 | 17 | 16 | 16 | 27 | 28 | 30 |
| Saskatoon | 22 | 21 | 22 | 18 | 17 | 18 | 28 | 30 | 31 |
| Calgary | 22 | 22 | 21 | 18 | 19 | 19 | 27 | 28 | 27 |
| Edmonton | 21 | 22 | 21 | 17 | 18 | 18 | 27 | 28 | 27 |
| Abbotsford | 21 | 24 | 24 | 18 | 20 | 21 | 29 | 32 | 29 |
| Vancouver | 23 | 25 | 24 | 18 | 20 | 21 | 30 | 32 | 30 |
| Victoria | 22 | 24 | 23 | 17 | 19 | 19 | 31 | 33 | 31 |

[1] Sont exclus les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Les RFLR moyens ne tiennent pas compte des ménages n'ayant pas de frais de logement. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et des coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, des charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les rapports frais de logement-revenu sont établis directement à partir de ces données, soit en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

[2] En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, le cumul des chiffres concernant les T.N.-O. et le Nunavut a été indiqué pour 1996 et 2001.

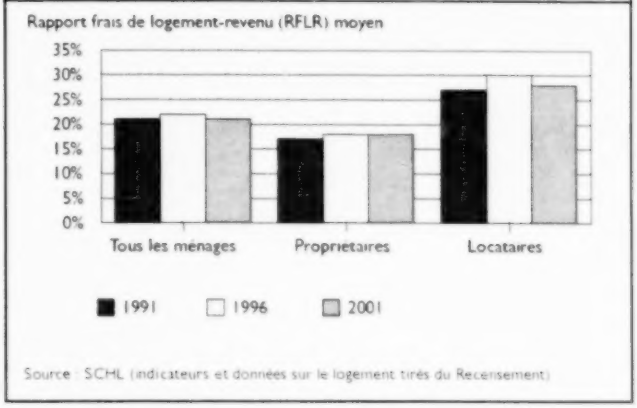
## CROISSANCE DU REVENU ET DES FRAIS DE LOGEMENT DE 1996 À 2001

Pendant la seconde moitié des années 1990, la croissance du revenu s'est accélérée, alors que celle des frais de logement a conservé le même rythme que durant la première moitié de la décennie. De 1995 à 2000, le revenu moyen avant impôt a progressé de 19,7 % à l'échelle nationale; c'est nettement plus que l'augmentation des frais de logement moyens, qui a été de 11,1 % entre 1996 et 2001. Le RFLR moyen de l'ensemble des ménages, qui avait atteint 22 % en 1996, est revenu à son niveau de 1991, soit 21 %.

La croissance du revenu s'est accélérée de façon particulièrement notable parmi les ménages locataires. Après avoir gagné moins de 1 % de 1990 à 1995, le revenu moyen de ces derniers a gonflé de 16,9 % entre 1995 et 2000. Comme leurs frais de logement moyens ont monté de 9,4 % pendant la même période, l'accélération de la croissance de leur revenu a fait passer le RFLR moyen des locataires de 30 %, en 1996, à 28 %, en 2001, à peine un point au-dessus des 27 % observés en 1991. Le RFLR moyen des propriétaires n'a pas enregistré de baisse analogue. En 2001, il était au même niveau qu'en 1996 (18 %), et ce, même si le revenu des propriétaires s'est accru de 18,7 % entre 1995 et 2000 et que leurs frais de logement n'ont progressé que de 11,2 %[5].

Le revenu moyen des ménages a augmenté plus vite que les frais de logement moyens dans toutes les régions du Canada, la Saskatchewan exceptée. C'est en Ontario que l'écart a été le plus grand, la croissance du revenu ayant atteint 22,7 % et celle des frais de logement, 11,0 % seulement. La différence a été presque aussi marquée au Québec, en grande partie parce que l'accroissement des frais de logement n'y a pas atteint la moitié du taux national. En Alberta, la croissance du revenu (25,4 %) a même dépassé celle observée en Ontario, mais les ménages y ont connu la plus forte hausse des frais de logement (20,5 %) de tout le pays. En Saskatchewan, l'augmentation des frais de logement a aussi été forte, inférieure seulement à celle de l'Alberta, et elle a plus que contrebalancé la croissance modérée du revenu. La Saskatchewan est, avec Terre-Neuve, l'une des deux seules provinces où le RFLR moyen s'est accru.

**Figure 2 : RFLR moyens selon le mode d'occupation, Canada, 1991-2001**




Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

Entre 1996 et 2001, le RFLR moyen des ménages locataires a diminué ou est resté stationnaire dans la plupart des provinces et territoires; il n'a augmenté qu'à Terre-Neuve, en Saskatchewan et au Yukon. En Saskatchewan et au Yukon, la croissance du revenu moyen n'a pas suivi celle des frais de logement moyens. Dans toutes les autres parties du pays, le revenu moyen des ménages locataires a crû plus rapidement que leurs frais de logement. C'est au Québec que l'écart des taux de croissance a été le plus grand, conséquence du très faible accroissement des frais de logement et d'une progression du revenu voisine de la moyenne nationale. En Alberta, les locataires ont connu, entre 1996 et 2001, la plus importante hausse des frais de logement au pays (21,9 %), plus que compensée, toutefois, par une vigoureuse croissance du revenu (24,3 %). Parmi les provinces, l'Alberta, le Québec et le Manitoba ont enregistré le plus bas RFLR moyen des locataires en 2001. Seuls les territoires affichent un RFLR plus faible pour cette catégorie de ménages.

---

A première vue, il peut sembler paradoxal que la croissance du revenu de l'ensemble des ménages (19,7 %) soit supérieure à celle relevée tant pour les propriétaires (18,7 %) que pour les locataires (16,9 %), mais ce fait est dû à la forte hausse qu'a connue la proportion des ménages propriétaires de 1996 à 2001. Le revenu moyen des ménages peut être assimilé à la moyenne pondérée du revenu de l'ensemble des ménages, tant propriétaires que locataires, de sorte qu'il peut s'accroître si le revenu des propriétaires ou des locataires augmente ou si la proportion relative du groupe à revenu élevé (les propriétaires) s'accroit. Ainsi, vu la forte progression de la proportion des ménages propriétaires observée de 1996 à 2001, le taux de croissance du revenu moyen de l'ensemble des ménages a dépassé tant celui des propriétaires que celui des locataires. C'est aussi l'augmentation de la proportion des ménages propriétaires qui explique que le RFLR de l'ensemble des ménages a pu revenir, en 2001, au niveau de 1991, alors que le RFLR des propriétaires et celui des locataires sont demeurés supérieurs aux chiffres de cette année-là. La progression du taux de propriétaires-occupants est examinée plus loin, dans la section sur le contexte économique.

Même si la situation s'est améliorée à la fin des années 1990, les ménages locataires ont consacré au logement, en 2001, une bien plus grande part de leur revenu avant impôt que les propriétaires. Dans la plupart des provinces, l'écart entre le RFLR moyen des propriétaires et celui des locataires atteignait dix points de pourcentage ou plus, principalement à cause des différences de revenu. En effet le revenu moyen des ménages propriétaires était partout plus élevé que celui des locataires, l'écart allant des deux tiers à près du double selon les provinces (voir les tableaux complémentaires). En comparaison, les frais de logement moyens différaient peu selon le mode d'occupation, surtout dans les provinces atlantiques. Dans les autres provinces, les frais de logement moyens des propriétaires dépassaient de 20 à 30 % ceux des locataires, exception faite du Québec (31,4 %) et de la Colombie-Britannique (17,6 %).

Entre 1996 et 2001, le RFLR moyen des ménages propriétaires n'a pas décru autant que celui des locataires. En fait, il n'a diminué qu'au Québec et au Yukon. Dans ces deux cas, le revenu moyen a progressé plus vite que les frais de logement moyens, comme il l'a fait aussi dans les autres régions du pays, à l'exception de la Saskatchewan et de la Colombie-Britannique. Dans ces deux dernières provinces, la croissance du revenu n'a pas atteint la moyenne, alors que celle des frais de logement l'a amplement dépassée. En Alberta, les frais de logement des propriétaires ont augmenté encore plus qu'en Saskatchewan et en Colombie-Britannique, mais cette hausse a été plus que compensée par la croissance du revenu, qui a été la plus forte de tout le pays (23,4 %). Le Québec a affiché le plus important écart entre l'accroissement du revenu et celui des frais de logement, suivi de près par l'Ontario. La part du revenu que les propriétaires consacrent au logement était moins élevée à Terre-Neuve, dans l'Île-du-Prince-Édouard, au Nouveau-Brunswick, au Manitoba et en Saskatchewan que dans les autres parties du Canada.

## RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT

Dans la plupart des régions métropolitaines de recensement (RMR), l'évolution du revenu des ménages, des frais de logement et des rapports frais de logement-revenu moyens a été comparable à celle observée à l'échelle nationale[6].

- Sauf dans quelques centres urbains des Prairies, les frais de logement moyens ont augmenté plus rapidement que le revenu moyen des ménages au cours de la première moitié des années 1990.
- Dans la seconde moitié de la décennie, c'est l'inverse qui s'est produit dans toutes les RMR, à l'exception de Saskatoon. La croissance du revenu a été la plus forte en Alberta et dans le sud de l'Ontario. Le revenu moyen tant des ménages propriétaires que des locataires s'est accru de plus de 20 % à Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau et Edmonton.
- Entre 1996 et 2001, les rapports frais de logement-revenu moyens ont diminué ou sont demeurés stationnaires dans tous les centres urbains sauf Saskatoon, où le RFLR moyen a un peu augmenté. À la fin des années 1990, les RFLR moyens des ménages locataires se sont, en général, plus améliorés que ceux des propriétaires.
- En 2001, les RFLR moyens des locataires étaient les plus bas dans les RMR du Québec, ainsi qu'à Calgary et à Edmonton, deux agglomérations où la vigoureuse croissance du revenu a compensé la forte hausse des frais de logement. Quant aux ménages propriétaires, leurs plus faibles RFLR moyens ont été enregistrés dans des RMR où les frais de logement sont relativement modestes, la plupart d'entre elles se trouvant dans les provinces atlantiques ou au Québec.

[6] Les RMR sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain comptant au moins 100 000 habitants.

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Si la croissance du revenu a dépassé celle des frais de logement à la fin des années 1990, c'est grâce à l'amélioration de l'économie canadienne au cours de la décennie. Comme nous l'avons indiqué dans le premier numéro de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001*, la création d'emplois s'est accélérée à la fin des années 1990 et la croissance du revenu a emboîté le pas. Durant cette période, c'est l'Alberta, suivie de l'Ontario, qui a enregistré la plus forte progression de l'emploi. Il n'est donc pas étonnant que le plus grand accroissement du revenu moyen des ménages à la fin des années 1990 ait été relevé dans les régions métropolitaines de l'Alberta et du sud de l'Ontario, Calgary et Toronto venant en tête.

Tandis que la reprise économique faisait croître le revenu des ménages canadiens, les taux hypothécaires en baisse pendant une bonne partie des années 1990 ont contribué à limiter l'augmentation des frais de logement des propriétaires. Des taux hypothécaires alléchants et un revenu croissant ont incité nombre de ménages à acheter une habitation. Entre 1996 et 2001, le taux de propriétaires-occupants est passé de 63,6 % à 65,8 %, la plus forte hausse enregistrée au cours d'une période intercensitaire de 5 ans depuis 1971[7]. L'importance de cette augmentation semble bien indiquer que beaucoup de ménages qui louaient un logement en 1996 étaient devenus propriétaires en 2001.

L'accession à la propriété d'un grand nombre de locataires pourrait être un facteur qui a limité l'amélioration du RFLR moyen des ménages propriétaires entre 1996 et 2001, comparativement à celui des locataires. Dans l'ensemble du Canada, le RFLR moyen des ménages propriétaires n'a pas bougé, même si la croissance du revenu a dépassé celle des frais de logement. Si ces nouveaux propriétaires ont affecté une part relativement grande de leur revenu au logement, leur RFLR élevé a pu contrebalancer celui plus faible, décroissant, des autres propriétaires[8].

À en juger par l'évolution du revenu et des RFLR au cours des années 1990, les ménages locataires ont été plus touchés par les fluctuations de l'économie que les propriétaires. Une croissance négligeable de leur revenu au début de la décennie a fait place à de substantielles augmentations dans la seconde moitié de la période, une fois le redressement économique amorcé. Comme les locataires sont, en moyenne, plus jeunes que les propriétaires et ont donc une moins longue présence sur le marché du travail, il est normal qu'ils soient plus sensibles aux cycles économiques.

---

[7] Le taux de propriétaires-occupants tient compte de tous les ménages. Comme nous l'avons indiqué plus haut, les données sur le revenu et les frais de logement présentées ailleurs dans ce numéro ne comprennent pas les catégories suivantes : les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu.

[8] En théorie, la proportion du revenu qu'un propriétaire consacre au logement devrait décroître dans les années qui suivent l'achat de l'habitation, puisque ses paiements hypothécaires ne varient pas, du moins pendant la durée du prêt, alors que son revenu peut augmenter du fait de son avancement professionnel et des rajustements en fonction du coût de la vie.

## RÉSUMÉ

À l'inverse de ce qui s'est passé dans la première moitié des années 1990, vers la fin de la décennie le revenu moyen des ménages a crû plus rapidement que leurs frais de logement moyens. La reprise de l'économie au début des années 1990 a entraîné une forte progression de l'emploi à la fin de la décennie, et la croissance du revenu s'est accélérée. En conséquence, les ménages ont consacré au logement une plus faible part de leur revenu avant impôt en 2001 qu'en 1996. Les locataires se sont révélés plus sensibles que les propriétaires aux changements de la situation économique durant la décennie.

Le fait que la croissance du revenu a dépassé celle des frais de logement est une cause importante de l'amélioration des conditions de logement dont font état d'autres numéros de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001*. Le numéro 2 a montré que le pourcentage des ménages canadiens éprouvant des besoins impérieux de logement s'est accru entre 1991 et 1996, et qu'il a diminué de 1996 à 2001. Une augmentation et une diminution analogues de la proportion des ménages qui occupent un logement ne répondant pas au critère d'abordabilité ont été mises en évidence dans le numéro 3 de la série.

## Tableau complémentaire 1 : Revenu et frais de logement moyens de tous les ménages, 1991, 1996 et 2001

| | Nombre de ménages (milliers)[1] (000s) | | | Revenu annuel moyen[2] ($) | | | Frais de logement moyens mensuel[3] ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1991 | 1996 | 2001 | 1990 | 1995 | 2000 | 1991 | 1996 | 2001 |
| **CANADA** | 9 371,7 | 10 027,8 | 10 805,6 | 47 944 | 50 958 | 60 976 | 619 | 688 | 764 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 169,8 | 177,8 | 181,7 | 40 730 | 42 516 | 47 790 | 416 | 465 | 515 |
| Île-du-Prince-Édouard | 41,7 | 45,1 | 48,1 | 39 359 | 43 004 | 49 082 | 453 | 522 | 572 |
| Nouvelle-Écosse | 309,6 | 323,1 | 339,7 | 41 357 | 43 304 | 50 585 | 505 | 545 | 610 |
| Nouveau-Brunswick | 243,3 | 255,7 | 268,8 | 39 851 | 42 823 | 49 156 | 429 | 484 | 547 |
| Québec | 2 479,9 | 2 621,6 | 2 812,8 | 42 550 | 44 661 | 52 175 | 548 | 590 | 620 |
| Ontario | 3 433,9 | 3 680,3 | 3 981,5 | 54 211 | 56 805 | 69 696 | 729 | 805 | 893 |
| Manitoba | 364,1 | 374,6 | 389,8 | 41 927 | 45 581 | 53 186 | 518 | 559 | 622 |
| Saskatchewan | 304,4 | 314,4 | 323,1 | 40 179 | 44 174 | 51 304 | 479 | 501 | 595 |
| Alberta | 828,7 | 891,2 | 1 014,2 | 49 102 | 53 311 | 66 868 | 619 | 674 | 812 |
| Colombie-Britannique | 1 171,4 | 1 315,4 | 1 416,7 | 48 666 | 53 363 | 60 783 | 617 | 755 | 845 |
| Territoire du Yukon | 9,3 | 10,2 | 10,2 | 54 243 | 59 309 | 64 583 | 626 | 775 | 800 |
| Territoires du Nord-Ouest | s. o. | s. o. | 12,0 | s. o. | s. o. | 74 017 | s. o. | s. o. | 931 |
| Nunavut[4] | s. o. | s. o. | 7,1 | s. o. | s. o. | 57 474 | s. o. | s. o. | 627 |
| T.N.-O. et Nunavut combinés | 15,7 | 18,3 | 19,1 | 56 533 | 61 803 | 67 876 | 661 | 757 | 818 |
| **Toutes les RMR** | 6 013,6 | 6 461,1 | 7 048,9 | 51 533 | 54 349 | 65 846 | 696 | 764 | 844 |
| St. John's | 53,5 | 57,6 | 62,1 | 48 956 | 50 120 | 57 006 | 608 | 658 | 697 |
| Halifax | 114,0 | 121,1 | 137,5 | 48 359 | 50 309 | 58 899 | 660 | 694 | 754 |
| Saint John | 43,8 | 44,8 | 46,3 | 43 059 | 45 873 | 53 279 | 493 | 542 | 598 |
| Saguenay | 53,8 | 55,6 | 58,9 | 43 169 | 43 657 | 50 156 | 521 | 548 | 565 |
| Québec | 242,9 | 260,7 | 282,2 | 43 622 | 45 934 | 52 109 | 561 | 604 | 617 |
| Sherbrooke | 52,6 | 57,0 | 62,8 | 38 140 | 40 818 | 46 755 | 507 | 546 | 577 |
| Trois-Rivières | 51,4 | 53,8 | 56,4 | 38 885 | 41 426 | 46 372 | 483 | 515 | 532 |
| Montréal | 1 169,2 | 1 251,1 | 1 344,7 | 45 553 | 47 447 | 56 331 | 629 | 667 | 701 |
| Ottawa-Gatineau | 334,5 | 366,7 | 399,3 | 56 387 | 59 175 | 73 411 | 757 | 825 | 866 |
| Gatineau | 80,3 | 89,1 | 99,4 | 49 812 | 51 652 | 60 052 | 652 | 708 | 716 |
| Ottawa | 254,2 | 277,6 | 299,9 | 58 465 | 61 588 | 77 839 | 791 | 863 | 916 |
| Kingston | 48,8 | 51,9 | 55,2 | 48 783 | 51 619 | 59 890 | 653 | 738 | 767 |
| Oshawa | 79,6 | 89,6 | 100,5 | 57 155 | 60 319 | 71 748 | 857 | 911 | 990 |
| Toronto | 1 302,0 | 1 400,3 | 1 548,5 | 62 014 | 63 475 | 80 261 | 871 | 941 | 1 062 |
| Hamilton | 211,4 | 224,3 | 241,0 | 52 260 | 55 866 | 66 756 | 711 | 784 | 865 |
| St. Catharines-Niagara | 129,8 | 136,7 | 143,6 | 46 499 | 48 908 | 57 157 | 592 | 661 | 733 |
| Kitchener | 123,1 | 134,4 | 147,6 | 51 576 | 55 440 | 67 825 | 716 | 773 | 860 |
| London | 138,9 | 147,0 | 163,6 | 49 470 | 52 501 | 61 216 | 652 | 746 | 794 |
| Windsor | 92,5 | 100,3 | 112,7 | 48 683 | 56 461 | 68 461 | 573 | 700 | 808 |
| Grand Sudbury | 55,1 | 58,9 | 59,9 | 50 089 | 51 615 | 57 122 | 612 | 691 | 710 |
| Thunder Bay | 45,4 | 47,0 | 47,3 | 49 313 | 52 357 | 58 418 | 571 | 657 | 694 |
| Winnipeg | 241,7 | 249,2 | 259,4 | 44 151 | 47 601 | 56 038 | 571 | 610 | 671 |
| Regina | 68,6 | 70,9 | 73,1 | 47 162 | 50 447 | 58 648 | 582 | 599 | 694 |
| Saskatoon | 74,9 | 79,4 | 84,2 | 43 291 | 46 920 | 55 074 | 566 | 581 | 701 |
| Calgary | 264,7 | 291,2 | 341,5 | 54 363 | 59 075 | 76 692 | 714 | 761 | 929 |
| Edmonton | 290,4 | 301,7 | 338,5 | 49 045 | 52 039 | 64 116 | 624 | 679 | 781 |
| Abbotsford | 36,4 | 43,5 | 47,8 | 47 460 | 50 902 | 58 178 | 631 | 798 | 894 |
| Vancouver | 580,7 | 644,8 | 707,2 | 52 505 | 57 285 | 66 747 | 714 | 855 | 956 |
| **Victoria** | 113,9 | 121,9 | 127,2 | 47 037 | 52 341 | 58 221 | 623 | 770 | 828 |

Sont exclus les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués. Le nombre estimatif de ménages est arrondi à la centaine près. Le revenu et les frais de logement moyens sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cour.

Les ménages n'ayant pas de frais de logement sont exclus. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et des coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, des charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, le cumul des chiffres concernant les T.N.-O. et le Nunavut a été indiqué pour 1996 et 2001.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

## Tableau complémentaire 2 : Revenu et frais de logement moyens des ménages propriétaires, 1991, 1996 et 2001

| | Nombre de ménages (milliers)[1] (000s) | | | Revenu annuel moyen[2] ($) | | | Frais de logement moyens mensuel[3] ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1991 | 1996 | 2001 | 1990 | 1995 | 2000 | 1991 | 1996 | 2001 |
| **CANADA** | 5 925,5 | 6 494,0 | 7 229,7 | 56 676 | 60 633 | 71 946 | 665 | 738 | 821 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 134,8 | 139,5 | 143,9 | 43 533 | 46 117 | 52 191 | 406 | 458 | 516 |
| Île-du-Prince-Édouard | 30,7 | 32,7 | 35,4 | 43 894 | 48 722 | 55 463 | 453 | 529 | 584 |
| Nouvelle-Écosse | 221,9 | 233,1 | 245,8 | 46 043 | 48 856 | 57 353 | 509 | 549 | 617 |
| Nouveau-Brunswick | 181,9 | 191,9 | 203,2 | 44 211 | 47 850 | 54 958 | 432 | 491 | 561 |
| Québec | 1 399,1 | 1 519,3 | 1 658,1 | 52 558 | 55 545 | 64 434 | 616 | 656 | 688 |
| Ontario | 2 212,1 | 2 410,6 | 2 748,9 | 63 787 | 67 620 | 81 584 | 791 | 869 | 952 |
| Manitoba | 242,2 | 255,4 | 271,2 | 49 324 | 53 868 | 62 650 | 551 | 594 | 667 |
| Saskatchewan | 209,3 | 217,0 | 230,8 | 46 297 | 51 623 | 59 327 | 507 | 527 | 625 |
| Alberta | 527,0 | 607,3 | 719,3 | 58 187 | 62 427 | 77 054 | 668 | 727 | 864 |
| Colombie-Britannique | 756,0 | 873,7 | 958,1 | 56 528 | 61 669 | 69 913 | 622 | 779 | 888 |
| Territoire du Yukon | 5,5 | 6,5 | 7,0 | 60 696 | 67 297 | 73 889 | 670 | 833 | 853 |
| Territoires du Nord-Ouest | s. o. | s. o. | 6,5 | s. o. | s. o. | 87 919 | s. o. | s. o. | 1 065 |
| Nunavut[4] | s. o. | s. o. | 1,7 | s. o. | s. o. | 82 703 | s. o. | s. o. | 1 041 |
| T.N.-O. et Nunavut combinés | 5,0 | 7,1 | 8,2 | 70 952 | 81 057 | 86 833 | 904 | 1 006 | 1 060 |
| **Toutes les RMR** | 3 499,3 | 3 893,1 | 4 432,2 | 63 925 | 67 528 | 80 740 | 784 | 854 | 936 |
| St. John's | 36,4 | 39,8 | 44,0 | 57 938 | 59 471 | 67 543 | 657 | 712 | 757 |
| Halifax | 67,4 | 74,9 | 87,2 | 58 767 | 61 296 | 71 763 | 722 | 749 | 809 |
| Saint John | 28,1 | 30,0 | 31,7 | 51 408 | 54 941 | 63 830 | 534 | 588 | 649 |
| Saguenay | 33,5 | 34,9 | 37,6 | 52 101 | 53 268 | 60 840 | 582 | 609 | 625 |
| Québec | 132,4 | 146,8 | 159,4 | 55 756 | 59 093 | 66 424 | 645 | 685 | 690 |
| Sherbrooke | 26,6 | 29,4 | 33,3 | 50 569 | 54 996 | 61 680 | 591 | 638 | 662 |
| Trois-Rivières | 28,5 | 30,8 | 32,9 | 49 603 | 53 479 | 59 374 | 558 | 584 | 598 |
| Montréal | 560,6 | 628,9 | 692,6 | 60 978 | 63 384 | 74 561 | 772 | 798 | 829 |
| Ottawa-Gatineau | 189,7 | 221,7 | 251,0 | 70 851 | 74 034 | 90 357 | 876 | 924 | 950 |
| Gatineau | 49,0 | 56,4 | 62,9 | 60 835 | 62 983 | 73 450 | 746 | 798 | 801 |
| Ottawa | 140,6 | 165,3 | 188,1 | 74 343 | 77 806 | 96 008 | 922 | 966 | 1 000 |
| Kingston | 29,4 | 32,5 | 36,1 | 59 718 | 63 309 | 72 612 | 726 | 806 | 819 |
| Oshawa | 56,4 | 65,0 | 76,9 | 64 952 | 69 358 | 81 108 | 934 | 992 | 1 062 |
| Toronto | 768,8 | 839,5 | 1 002,4 | 76 009 | 78 709 | 97 091 | 983 | 1 056 | 1 159 |
| Hamilton | 139,0 | 149,4 | 168,4 | 62 182 | 67 328 | 79 195 | 790 | 862 | 942 |
| St. Catharines-Niagara | 94,0 | 98,5 | 106,5 | 52 875 | 56 306 | 65 067 | 620 | 692 | 770 |
| Kitchener | 76,9 | 85,6 | 99,9 | 62 236 | 67 361 | 80 413 | 802 | 857 | 936 |
| London | 81,5 | 90,5 | 105,3 | 61 526 | 65 197 | 75 187 | 723 | 823 | 875 |
| Windsor | 64,6 | 70,4 | 82,4 | 56 782 | 66 628 | 79 351 | 604 | 741 | 861 |
| Grand Sudbury | 35,8 | 37,9 | 40,3 | 60 142 | 63 796 | 68 606 | 674 | 763 | 779 |
| Thunder Bay | 31,4 | 33 3 | 34,8 | 57 510 | 61 143 | 67 863 | 603 | 695 | 737 |
| Winnipeg | 152,6 | 163,0 | 172,5 | 53 916 | 58 134 | 68 201 | 627 | 666 | 738 |
| Regina | 45,8 | 47,9 | 50,9 | 56 477 | 61 043 | 70 228 | 640 | 654 | 749 |
| Saskatoon | 46,3 | 50,0 | 55,8 | 53 380 | 58 547 | 67 221 | 639 | 640 | 763 |
| Calgary | 162,9 | 194,0 | 244,3 | 66 539 | 71 089 | 89 110 | 791 | 839 | 992 |
| Edmonton | 174,3 | 198,0 | 227,8 | 60 294 | 62 739 | 76 364 | 691 | 751 | 853 |
| Abbotsford | 26,6 | 31,4 | 34,4 | 52 449 | 57 221 | 65 352 | 642 | 838 | 963 |
| Vancouver | 339,2 | 392,0 | 442,2 | 64 157 | 68 894 | 79 596 | 746 | 918 | 1 039 |
| Victoria | 70,4 | 77,1 | 81,8 | 56 355 | 62 490 | 69 059 | 628 | 802 | 882 |

[1] Sont exclus les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués. Le nombre estimatif de ménages est arrondi à la centaine près. Le revenu et les frais de logement moyens sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

[2] Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours.

[3] Les ménages n'ayant pas de frais de logement sont exclus. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et des coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, des charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

[4] En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, le cumul des chiffres concernant les T.N.-O. et le Nunavut a été indiqué pour 1996 et 2001.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

## Tableau complémentaire 3 : Revenu et frais de logement moyens des ménages locataires, 1991, 1996 et 2001

| | Nombre de ménages (milliers)[1] (000s) | | | Revenu annuel moyen[2] ($) | | | Frais de logement moyens mensuel[3] ($) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1991 | 1996 | 2001 | 1990 | 1995 | 2000 | 1991 | 1996 | 2001 |
| **CANADA** | 3 446,3 | 3 533,8 | 3 576,0 | 32 929 | 33 177 | 38 797 | 538 | 593 | 649 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 35,0 | 38,3 | 37,8 | 29 935 | 29 409 | 31 037 | 455 | 492 | 510 |
| Île-du-Prince-Édouard | 11,0 | 12,5 | 12,7 | 26 741 | 27 995 | 31 320 | 455 | 502 | 538 |
| Nouvelle-Écosse | 87,7 | 90,0 | 93,9 | 29 506 | 28 919 | 32 873 | 496 | 537 | 590 |
| Nouveau-Brunswick | 61,3 | 63,8 | 65,6 | 26 916 | 27 690 | 31 177 | 419 | 461 | 504 |
| Québec | 1 080,8 | 1 102,3 | 1 154,7 | 29 597 | 29 659 | 34 574 | 459 | 497 | 523 |
| Ontario | 1 221,8 | 1 269,7 | 1 232,7 | 36 872 | 36 273 | 43 188 | 616 | 682 | 759 |
| Manitoba | 121,9 | 119,3 | 118,7 | 27 228 | 27 834 | 31 555 | 451 | 481 | 518 |
| Saskatchewan | 95,1 | 97,5 | 92,2 | 26 704 | 27 589 | 31 225 | 416 | 443 | 520 |
| Alberta | 301,8 | 283,9 | 294,9 | 33 237 | 33 810 | 42 022 | 532 | 558 | 680 |
| Colombie-Britannique | 415,3 | 441,7 | 458,7 | 34 355 | 36 936 | 41 710 | 607 | 708 | 754 |
| Territoire du Yukon | 3,8 | 3,8 | 3,3 | 44 853 | 45 555 | 44 784 | 562 | 672 | 687 |
| Territoires du Nord-Ouest | s. o. | s. o. | 5,5 | s. o. | s. o. | 57 643 | s. o. | s. o. | 763 |
| Nunavut[4] | s. o. | s. o. | 5,4 | s. o. | s. o. | 49 372 | s. o. | s. o. | 488 |
| T.N.-O. et Nunavut combinés | 10,7 | 11,2 | 10,9 | 49 849 | 49 527 | 53 561 | 543 | 589 | 627 |
| **Toutes les RMR** | 2 514,3 | 2 568,0 | 2 616,8 | 34 287 | 34 369 | 40 618 | 573 | 626 | 686 |
| St. John's | 17,2 | 17,8 | 18,1 | 29 901 | 29 202 | 31 368 | 499 | 536 | 550 |
| Halifax | 46,6 | 46,2 | 50,3 | 33 284 | 32 511 | 36 593 | 570 | 603 | 657 |
| Saint John | 15,7 | 14,8 | 14,7 | 28 161 | 27 458 | 30 542 | 419 | 446 | 487 |
| Saguenay | 20,3 | 20,8 | 21,3 | 28 440 | 27 512 | 31 344 | 418 | 442 | 458 |
| Québec | 110,5 | 113,9 | 122,8 | 29 083 | 28 974 | 33 525 | 458 | 499 | 521 |
| Sherbrooke | 26,0 | 27,6 | 29,5 | 25 443 | 25 679 | 29 878 | 420 | 446 | 479 |
| Trois-Rivières | 22,9 | 23,0 | 23,4 | 25 498 | 25 282 | 28 102 | 389 | 423 | 439 |
| Montréal | 608,7 | 622,2 | 652,2 | 31 347 | 31 338 | 36 971 | 496 | 535 | 563 |
| Ottawa-Gatineau | 144,8 | 145,0 | 148,4 | 37 444 | 36 449 | 44 740 | 600 | 674 | 723 |
| Gatineau | 31,3 | 32,6 | 36,6 | 32 531 | 32 062 | 37 009 | 503 | 551 | 566 |
| Ottawa | 113,5 | 112,3 | 111,8 | 38 798 | 37 723 | 47 268 | 627 | 709 | 773 |
| Kingston | 19,4 | 19,4 | 19,1 | 32 181 | 32 053 | 35 917 | 540 | 622 | 670 |
| Oshawa | 23,2 | 24,6 | 23,6 | 38 150 | 36 486 | 41 278 | 668 | 694 | 749 |
| Toronto | 533,2 | 560,8 | 546,1 | 41 834 | 40 668 | 49 369 | 707 | 766 | 878 |
| Hamilton | 72,4 | 74,9 | 72,6 | 33 226 | 33 016 | 37 918 | 559 | 625 | 681 |
| St. Catharines-Niagara | 35,9 | 38,2 | 37,1 | 29 790 | 29 853 | 34 433 | 518 | 580 | 627 |
| Kitchener | 46,2 | 46,8 | 47,7 | 33 823 | 34 511 | 41 430 | 571 | 625 | 699 |
| London | 57,4 | 56,5 | 58,3 | 32 343 | 32 170 | 36 002 | 550 | 621 | 647 |
| Windsor | 27,9 | 29,8 | 30,3 | 29 895 | 32 438 | 38 812 | 502 | 601 | 663 |
| Grand Sudbury | 19,2 | 21,0 | 19,5 | 31 368 | 29 638 | 33 377 | 494 | 561 | 568 |
| Thunder Bay | 13,9 | 13,7 | 12,5 | 30 821 | 30 992 | 32 133 | 496 | 564 | 576 |
| Winnipeg | 89,1 | 86,1 | 86,9 | 27 415 | 27 663 | 31 877 | 473 | 503 | 536 |
| Regina | 22,8 | 23,0 | 22,3 | 28 425 | 28 350 | 32 201 | 462 | 484 | 568 |
| Saskatoon | 28,5 | 29,4 | 28,4 | 26 912 | 27 127 | 31 241 | 446 | 480 | 578 |
| Calgary | 101,8 | 97,3 | 97,2 | 34 877 | 35 112 | 45 488 | 590 | 603 | 770 |
| Edmonton | 116,2 | 103,8 | 110,7 | 32 172 | 31 625 | 38 922 | 521 | 540 | 631 |
| Abbotsford | 9,8 | 12,1 | 13,5 | 33 873 | 34 505 | 39 843 | 602 | 692 | 715 |
| Vancouver | 241,5 | 252,7 | 265,0 | 36 139 | 39 278 | 45 304 | 668 | 756 | 817 |
| Victoria | 43,5 | 44,8 | 45,4 | 31 952 | 34 888 | 38 686 | 616 | 714 | 733 |

Sont exclus les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande ou vivant dans une réserve indienne, les ménages déclarant un revenu nul ou négatif, et les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués. Le nombre estimatif de ménages est arrondi à la centaine près. Le revenu et les frais de logement moyens sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile antérieure au Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours.

Les ménages n'ayant pas de frais de logement sont exclus. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et des coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, des charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Aux fins de comparaison, le cumul des chiffres concernant les T.N.-O. et le Nunavut a été indiqué pour 1996 et 2001.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

## REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme à http://www.statcan.ca ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

**Auteurs** : Roger Lewis et Lance Jakubec. Indicateurs du logement et données démographiques Division des politiques et de la recherche Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Pour obtenir davantage d'information** au sujet des données sur le logement de la SCHL contenues dans le Recensement de 2001, pour formuler des observations sur le présent numéro ou pour suggérer des sujets de recherche, veuillez communiquer avec :

John Engeland, Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7

**Recherche sur le logement à la SCHL**

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

**www.schl.ca**

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

**NOTRE ADRESSE SUR LE WEB :** www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.